

Januari – mars 2018

”En intensiv inledning på året
i en fortsatt avvaktande marknad.”

Sammanfattning januari – mars 2018

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 95,5 MSEK (136,4).
- Rörelseresultatet uppgick till 7,9 MSEK (21,2) och rörelsemarginalen till 8,3% (15,6).
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -57,1 MSEK (-1,5).
- Avsiktsförklaring tecknades om ensamrätten till att förvärva 1 200 byggrätter i Segeltorp, Rotebro, Spånga samt i centrala delarna av Täby, till ett projektvärde om 3,5 miljarder SEK.
- Markanvisning från Stockholms stad avseende 100 studentbostäder vid Brommaplan.
- Produktionsstart av Täby Turf med 176 hyresrätter.
- Tidigt samråd för Tellus Towers påbörjades 15 mars och pågick fram till 27 april, ställningstagande från Stockholms Stadsbyggnadskontor väntas i juni 2018.

Marknad och försäljning januari – 14 maj 2018

- Ökad tillströmning av intressenter och besökare till SSM:s visningar, vilket resulterade i 18 nytecknade förhandsavtal, varav 6 under första kvartalet.
- Indikationer på att hushållens förtroende för bostadsmarknaden långsamt börjar återvända, men fortsatt avvaktande marknad.
- Det utökade amorteringskravet som infördes den 1 mars 2018 har haft en dämpande effekt på försäljningen av bostadsrätter.
- Antalet sålda bostadsrätter upp till 45 kvadratmeter i storlek ökade under första kvartalet inom Storstockholm.
- Prisnivån för sålda bostadsrätter upp till 45 kvadratmeter i storlek ökade med 1,6% från fjärde kvartalet 2017 inom Storstockholm.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Sollentuna Hills delades upp i två projekt med 94 bostadsrätter respektive 94 hyresrätter. I maj påbörjades konvertering från bokningsavtal till legalt bindande förhandsavtal i bostadsrättsprojektet. Produktion av de båda projekten bedöms kunna påbörjas under 2018.
- Koncernledningen utökades med nyrekrytering av Maria Boudrie i rollen som chefsjurist och Christer Ljung i rollen som inköpschef.

Nyckeltal ¹

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec	Δ
	2018	2017	2017/2018	2017	
Nettoomsättning	95,5	136,4	475,3	516,2	-7,9%
Nettoomsättning JV	85,2	120,3	385,9	421,0	-8,3%
Bruttoresultat	11,6	23,8	55,7	68,0	-18,0%
Rörelseresultat	7,9	21,2	156,9	170,2	-7,8%
Periodens resultat efter skatt	1,6	14,4	126,4	139,2	-9,2%
Bruttomarginal, %	12,1	17,4	11,7	13,2	-1,4
Rörelsemarginal, %	8,3	15,6	33,0	33,0	0,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	2,3	3,9	4,1	-0,2
Soliditet, %	60,9	32,2	60,9	59,2	1,7
Räntabilitet på eget kapital, %	0,7	18,5	19,7	22,0	-2,3
Resultat per aktie, SEK	0,04	0,48	3,22	3,78	-14,7%
Antal förvärvade byggrätter	100	530	1 505	1 935	-430
Antal färdigställda bostäder	266	255	266	255	11
Antal produktionsstartade bostadsrätter	-	-	380	204	176
Antal produktionsstartade hyresrätter	176	-	176	-	-
Antal bostadsrätter i produktion	1 148	1 224	1 148	1 414	-266
Akkumulerat antal sålda bostadsrätter i pågående produktion	1 107	1 184	1 107	1 371	-264
Andel sålda bostadsrätter i produktion, %	96,4	96,7	96,4	97,0	-0,5

¹ SSM:s verksamhet berörs i mindre omfattning av säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande intäcks- och resultatteffekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäcks- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en tolv månadersperiod.



”Genom våra smarta och prisvärda bostäder kan vi möta den ökande efterfrågan på mindre bostäder.”

En intensiv inledning på året

Inledningen av 2018 har fortsatt med samma intensitet som präglade vår verksamhet föregående år. Det förändrade och avvaktande marknads-läget på bostadsmarknaden i Storstockholm har påverkat och inneburit en omställning av både vår försäljning och projektering.

Försäljningsgraden i vår pågående produktion fortsätter att vara på en marknadsledande nivå och uppgick till 96,4 procent vid kvartalets utgång. Hitintills i år har vi tecknat 18 förhandsavtal, varav 6 under första kvartalet. Försäljningen har framförallt skett i Sollentuna Hills, där vi påbörjat konvertering från bokningsavtal till förhandsavtal i början av maj. Under kvartalet har vi också produktionsstartat bolagets första hyresrättsprojekt – Täby Turf – med 176 hyresrätter. SSM:s långsiktiga målsättning är att producera 30 procent hyresrätter i pågående produktion.

The Lab i Solna med 266 bostadsrätter har färdigställt under kvartalet. Även Bromma Tracks 1 börjar närma sig färdigställande och till sommaren sker de sista inflyttningarna i Turbinhallen, vårt karaktärsstarka boende i Gustaf de Lavals fabriksfastighet i Nacka. Metronomens planerade inflyttningstider har dessvärre behövt flyttas fram i tid som en konsekvens av förseningar inom projektets markentreprenad.

Under våren har Stockholm stad inlett ett tidigt samråd för Tellus Towers. Ställningstagande från Stockholms Stadsbyggnadsnämnd väntas till sommaren 2018. Tellus Towers kommer bidra med 1 200 smarta, prisvärda och kollektivnära bostäder. Projektet kommer också stärka Telefonplans attraktivitet och därmed generera ytterligare samhällsnyttiga investeringar till närområdet och till Stockholm som helhet.

Fördel av flexibel kostnadsbas och förstärkt fokus på inköp

Kvartalets rörelseresultat uppgick till 7,9 MSEK och avspeglar den lägre aktivitetsnivå som finns inom vår produktion för närvarande. Rörelse-marginalen minskade under kvartalet i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år och uppgick till 8,3 procent.

SSM är strategiskt organiserat med en flexibel kostnadsbas, vilket vi har kunnat dra fördel av när marknaden har förändrat sig snabbt, genom att bland annat reducera konsultstöd och projekteringstakten i utvecklingsprojekt. Ett annat viktigt område för oss ur ett pris- och marginalperspektiv är ett innovativt och effektivt inköpsarbete. Behovet av ständiga förbättringar inom logistik och materialhantering är av stor betydelse för fortsatta produktivitetshöjande åtgärder och den nödvändiga industrialiseringen som behöver ske inom branschen. Vår nya inköpschef, tillika medlem i koncernledningen, har en utmärkt bakgrund och erfarenhet från bland annat bilindustrin för att leda och intensifiera detta viktiga arbete framöver.

Rätt positionerad på en för stunden avvaktande marknad

Till följd av Stockholms demografi och invånarnas betalningsförmåga ökar behovet av mindre bostäder kontinuerligt. Vilket bland annat bekräftas av att antalet sålda bostäder, upp till 45 kvadratmeter i storlek, har ökat under första kvartalet i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år. Det finns också tecken på att prisnivån för detta bostadssegment har återhämtat sig snabbare från den negativa prisutvecklingen som uppstod under hösten 2017. SSM:s byggrättsportfölj och bostadsprodukt är i linje med den ökade efterfrågan. Vi är därmed rätt positionerade för fortsatt tillväxt.

Mattias Roos

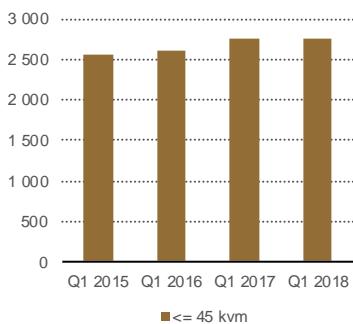
VD & koncernchef

Storstockholms bostadsmarknad

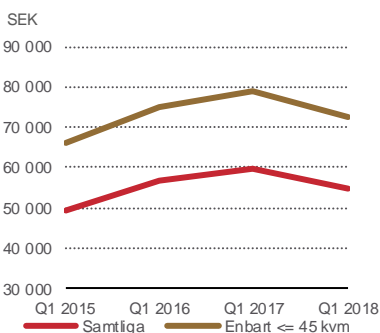
”Hushållens förtroende för bostadsmarknaden börjar långsamt återvända.”

Källa: SEB maj 2017

Antal sålda bostadsrätter med <=45 kvm i Storstockholm



Genomsnittligt pris för bostadsrätter i Storstockholm



Källa: Svensk Mäklarstatistik april 2017

Ökat underliggande behov av smarta och prisvärda bostäder

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstad. Stockholms län har idag över 2,3 miljoner invånare. Under de senaste tio åren har länets befolkning ökat med 300 000 personer, vilket motsvarar cirka 100 nya invånare varje dag. Under 2017 ökade Stockholm med cirka 39 000 invånare, och tillväxten förväntas att fortsätta. SCB:s befolkningsprognoser pekar på att folkmängden i Stockholms län passerar tre miljoner omkring 2040. En stor andel av befolkningsökningen består av hushåll med en eller två personer i åldrarna 20 – 40 år.

Den ökande inflyttningen kommer att ställa ytterligare krav på en marknad som redan i dag är präglad av bostadsbrist för invånare med normala eller låga inkomster. De som drabbas hårdast av bostadsbristen är unga vuxna och nyinflyttade. Förutom att underlätta för strukturella förändringar inom det befintliga bostadsbeståndet är det även kritiskt att öka produktionen av bostäder som är anpassade till dessa invånares betalningsförmåga, såväl bostads- som hyresrätter och studentbostäder.

Det avvaktande läget på marknaden för bostadsrätter kvarstod under inledningen av 2018, dock på en mer stabiliserad nivå. Den strukturella bostadsbristen är påtaglig, något som borgar för att marknaden bör återhämta sig när hushållen anpassat sig till nya ekonomiska förutsättningar samt återfår förtroendet för framtida prisnivåer.

Försäljningen av allt mindre bostadsrätter fortsätter att öka

Den totala försäljningen av bostadsrätter har under kvartalet påverkats av amorteringskravet som infördes 1 mars. Det såldes fler bostadsrätter än normalt i januari och februari, men det uppvägde inte försäljningstappet i mars, enligt Svensk Mäklarstatistik. Även antalet sålda ettor och tvåor minskade något under kvartalet och uppgick totalt till 5 753 stycken. Försäljningen av antalet bostäder upp till 45 kvadratmeter i storlek ökade dock vid kvartalsvis jämförelse till 2 757 stycken (2 753).

Stabilisering samt viss prisökning av mindre bostäder

Enligt Svensk Mäklarstatistik har de genomsnittliga bostadspriserna i Stockholms län avtagit vid kvartalsvisa jämförelser mot föregående år. Prisnivån på bostadsrätter inom Storstockholm minskade med -8,4 procent, och uppgick till 54 822 SEK (59 866). Dock går det att se en stabilisering av prisnivån vid jämförelse med fjärde kvartalet 2017, där förändringen endast minskade med -0,8 procent. Prisnivån för bostadsrätter, upp till 45 kvadratmeter i storlek, minskade med -8,2 procent vid en årlig kvartalsvis jämförelse och uppgick till 72 323 SEK (78 772). Vid jämförelse med fjärde kvartalet 2017 ökade dock prisnivån med 1,6 procent under kvartalet.

Hushållen fortsatt osäkra men börjar återfå förtroende

SEB:s boprisindikator från maj 2018 stiger för fjärde månaden i rad och visar att hushållens förtroende för bostadsmarknaden långsamt återvänder, dock är det långt kvar till nivåerna som fanns hösten 2017. Även Stockholm visar en positiv siffra, vilket är första gången sedan november 2017. Riksbankens direktion beslutade den 2 maj 2018 att behålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Först i slutet av 2018 väntas reporäntan börja höjas, vilket är något senare än i tidigare prognos.



Projektportfölj

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTADSRÄTTER

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljningsstart	Tidplan			Säljstartade		Bokade		Sålda		Säljgrad ¹⁾
				Produktionsstart	Inflyttning	Under Q1 2018	Totalt	Under Q1 2018	Totalt ¹⁾	Under Q1 2018	Totalt ¹⁾		
Bromma Tracks	249	12 144	Bromma	2014-10-05	Q4 2014	Q1 2017 - Q4 2017	-	249	-	-	-	249	100,0%
Turbinhallen ⁴⁾	205	12 871	Nacka	2015-10-11	Q4 2015	Q4 2017 - Q2 2018	-	205	-	-	2	205	100,0%
The Tube	50	2 354	Sundbyberg	2016-04-10	Q2 2016	Q1 2018 - Q2 2018	-	50	-	-	-	43	84,0%
West Side Solna ⁴⁾	252	11 906	Solna	2015-10-15	Q4 2015	Q3 2019 - Q1 2020	-	252	-	-	-	248	98,4%
Metronomen ⁴⁾	188	7 612	Telefonplan	2016-05-29	Q3 2016	Q1 2020 - Q3 2020	-	188	-	-	-	183	97,3%
Kosmopoliten	204	10 024	Kista	2017-04-26	Q2 2017	Q3 2021 - Q1 2022	-	204	-	-	1	180	88,2%
Summa	1 148	56 911									3	1 108	96,4%

PRODUKTIONSSTARTADE HYRESRÄTTER

Täby Turf ²⁾	176	8 448	Täby		Q1 2018	2020	-	-	-	-	-	-	-
Summa	176	8 448											

FÖRSÄLJNINGSTARTADE BOSTÄDER INFÖR PRODUKTIONSSTART

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljningsstart	Tidplan			Säljstartade		Bokade		Sålda		Säljgrad ¹⁾
				Produktionsstart	Inflyttning	Under Q1 2018	Totalt	Under Q1 2018	Totalt ¹⁾	Under Q1 2018	Totalt ¹⁾		
Sollentuna Hills	94	5 890	Sollentuna	2017-05-21	2018	2020	-	94	-3	54	-	11	-
Sollentuna Hills ²⁾	94	5 070	Sollentuna		2018	2020							
Platform West	109	4 901	Täby	2017-05-31	2018	2020	-	109	-	-	3	48	44,0%
Täby Market	90	4 198	Täby	2017-09-28	2018	2020	-	90	-1	9	-	-	
Elverket i Nacka 1 ⁴⁾	168	8 401	Nacka	2017-10-05	2018	2021	-	168	-3	37	-	-	
Bromma Boardwalk	272	17 853	Mariehäll	2017-10-18	2018	2020	-	272	2	33	-	-	
Tentafabriken ⁴⁾	72	1 828	Sollentuna	2017-10-26	2018	2020	-	72	4	13	-	-	
Summa	899	48 141						805	-1	146	3	59	

PROJEKTPORTFÖLJ UNDER UTVECKLING

Projekt	Bostäder	BOA Område	Försäljningsstart	Tidplan		
				Produktionsstart	Inflyttning	
The Loft ^{2,4)}	120	2 968	Täby		2018	2020
Tellus Lamell ⁴⁾	18	758	Telefonplan		2019	2022
Tellus Towers (78) ^{3,4)}	686	28 895	Telefonplan	2019	2019	2022
Tellus Towers (58) ^{3,4)}	522	21 977	Telefonplan	2019	2019	2022
Järla Station ⁴⁾	312	13 546	Nacka	2018	2019	2023
Elverket i Nacka 2 ⁴⁾	273	10 958	Nacka	2019	2019	2022
Clustret	370	19 000	Jakobsberg	2019	2019	2022
Spånga Studios	140	5 600	Spånga	2019	2019	2021
Bromma Tracks II	90	3 900	Bromma	2019	2020	2021
Urbaniten	250	12 700	Hägersten	2019	2020	2021
Wiking	150	7 000	Sollentuna	2019	2020	2021
Bromma Square ^{2,4)}	110	5 800	Bromma		2020	2021
Bromma Square ⁴⁾	85	4 550	Bromma	2020	2020	2022
Bromma Square ⁴⁾	160	8 500	Bromma	2021	2021	2023
Akalla City	180	8 700	Akalla	2020	2020	2022
East Side Spånga	230	10 650	Spånga	2019	2020	2021
Bällstaviken	240	11 550	Ulvsunda	2019	2020	2021
Älvsjö Quarters ²⁾	516	21 000	Älvsjö		2020	2022
Kandidaten ^{2,4)}	100	2 700	Bromma		2020	2021
Summa	4 552	200 752				
Summa 2018-03-31	6 775	314 252				

Informationen om respektive projekt i tabellen är i allt väsentligt bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom bolagets kontroll, till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas och där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

¹⁾ Antal tecknade bokningsavtal (bokade) eller legalt bindande förhandsavtal (sålda) gäller per 14 maj 2018. Samtliga nyckeltal är dock beräknade per balansdag (31 mars 2018).

²⁾ Hyresrätt.

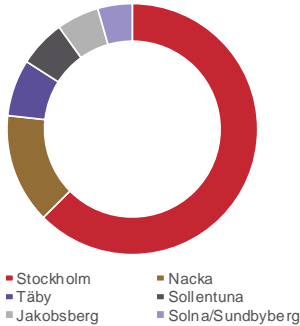
³⁾ Projektet Tellus Towers kommer vara uppdelat på bostadsrätter, hyresrätter, ägarlägenheter samt hotellverksamhet.

⁴⁾ Joint ventures. SSM bedriver en aktiv JV-strategi där en jämn fördelning av omsättningen mellan JV-samarbeten och projekt i egen regi eftersträvas. JV-samarbeten används även i syfte att förvärva byggrätter samt att upprätthålla en önskad risknivå inom koncernen. För närvarande finns JV-samarbete med Partners Group (Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen), Alecta (West Side Solna), Profi Fastigheter (Turbinhallen samt Bromma Square), Studentbacken (The Loft samt Kandidaten) samt Libu Invest (Elverket i Nacka). 45,5 procent av SSM:s byggrätter var vid kvartalets utgång inom ramen för JV-samarbeten.

Portföljutveckling

”Täby Turf – SSM:s första hyresrättsprojekt produktionsstartades under kvartalet.”

Andel byggrätter, per kommun



SSM:s vision är att skapa en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt. Med det menar bolaget att producera bostäder med olika upplåtelseformer som invånare med normala inkomster eller sedvanligt studiestöd har råd med. Bolagets bostäder är till största del smarta ettor och tvåor. Bostäderna är belägna utanför city med närhet till spårbunden kommunikation, vilket följer av målgruppens preferenser. Bolagets långsiktiga målsättning är en produktion om cirka 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter samt tio procent studentbostäder.

Vid kvartalets utgång uppgick projektportföljen till 6 775 byggrätter. JV-projektet the Lab i Solna med 266 bostadsrätter har färdigställts under kvartalet samtidigt som portföljen har utökats med 103 byggrätter till följd av förvärv samt projektoptimering.

Även projekten Bromma Tracks 1 och Turbinhallen börjar närma sig färdigställande. Samtliga boende är inflyttade i Bromma Tracks 1 och till sommaren sker den sista etappen av inflyttning i Turbinhallen. Under kvartalet såldes de två sista bostadsrätterna i Turbinhallen, vilket innebär att dessa projekt är slutsålda. En bostadsrätt har sålts i the Tube under maj månad. Projektet, som färdigställs till sommaren, har därefter sju osålda bostadsrätter.

Trots rådande marknadsläge har SSM under inledningen av året tecknat 18 förhandsavtal. Försäljningen har framförallt skett i Sollentuna Hills, där bolaget har påbörjat konvertering från bokningsavtal till förhandsavtal i början av maj.

Försäljningsgraden i SSM:s pågående produktion fortsätter att vara på en marknadsledande nivå och uppgick till 96,4 procent vid kvartalets utgång.

Bolagets första hyresrättsprojekt Täby Turf, med 176 hyresrätter, produktionsstartades under kvartalet. Under året beräknar bolaget att påbörja produktion av ytterligare hyresrättsprojekt.

Av de 5 451 byggrätter i portföljen som ej är produktionsstartade planeras 82,8 procent för närvarande till bostadsrätter, resterande 17,2 procent till hyresrätter. Ytterligare cirka 1 000 byggrätter som idag är planerade som bostadsrätter kan konverteras till hyresrätter. De bostadsrätter som skulle kunna vara aktuella att konvertera till hyresrätter kommer fortfarande att ge ett positivt resultatbidrag efter konvertering.

Urval av aktuella projekt

The Lab (Solna) är slutsålt och de sista boende flyttande in under slutet av 2017. Färdigställande av projektet skedde under första kvartalet 2018. Projektet består av 266 bostadsrätter med en total BOA om 14 456 m². 81 procent av bostäderna är smarta ettor och tvåor med en bostadsyta om 35 – 69 m². Projektet har gemensamma utrymmen i form av stor takterrass, relaxområde samt cykelrum. I anslutning till takterrassen finns en gemensamhetslokal för privata fester. Fastigheten rymmer även tre kommersiella lokaler som genererar intäkter till bostadsrättsföreningen. Projektet har drivits inom ramen för ett JV med Alecta.



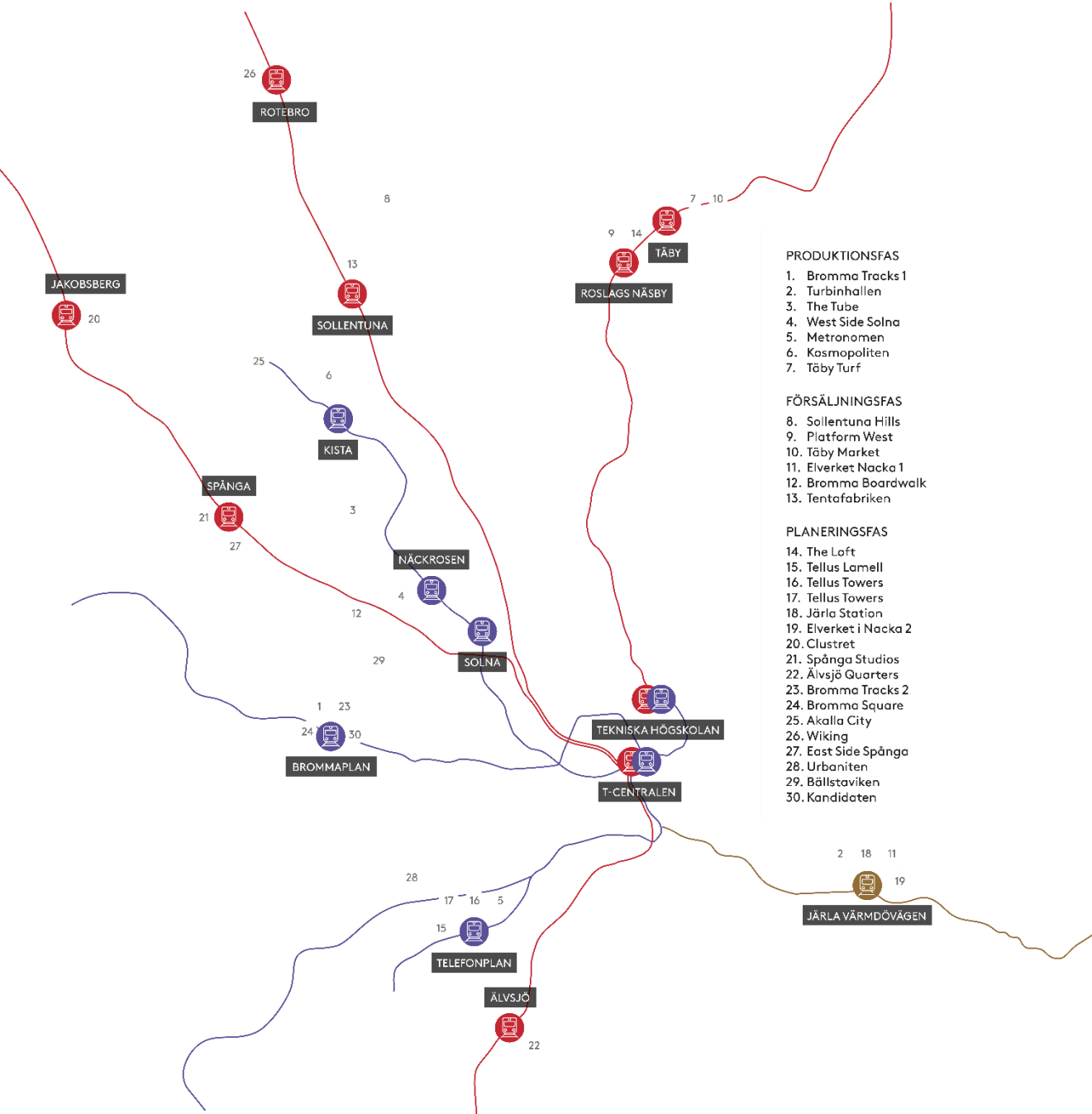
Täby Turf (Täby) planeras till 176 hyresrätter och är baserat på en markanvisning från Täby kommun. Projektet är en del av den nya stadsdelen Täby Park. Täby Turf är attraktivt beläget nära Täby centrum och 400 meter från Roslagsbanans station Galoppfältet. Projektet kommer att få en spännande gestaltning där arkitekturen kommer att variera med olika hushöjder och skiftande fasadmateriell av tegel och puts. Projektets bostadsyta uppgår till 8 448 m² och bostäderna består av ett till tre rum med kök med 35 – 70 m² BOA, varav 85 procent är ettor och tvåor med en BOA om 35 – 48 m². Projektet omfattar även kommersiella lokaler i form av tre butikslokaler samt en förskola. Projektets detaljplan har vunnit laga kraft och byggstart beräknas till tredje kvartalet 2018. De första hyresgästerna förväntas kunna flytta in under 2020. Projektet drivs i egen regi.

Tellus Towers (Telefonplan) kommer att tillföra Stockholm cirka 1 200 smarta och prisvärda bostäder optimalt belägna invid en kommunikationshub. Bostadshusen planeras till att bli 78 respektive 58 våningar höga. Merparten av bostäderna beräknas få en BOA om 36 – 55 m². Byggnaderna, som även inkluderar ett lamellhus i sju våningar, är ritade av den prisbelönta arkitekten Gert Wingårdh och utformade enligt den kinesiska arkitekten Gary Changs koncept för att maximera och använda mindre utrymmen. Hotellverksamhet samt rikligt med kommersiella ytor planeras i projektet. Projektet är idag i detaljplaneprocess och ett tidigt samråd har pågått under våren 2018, besked från samrådet väntas i juni 2018. Försäljningsstart planeras till 2019 och produktionsstart till 2022. Projektet kommer att drivas via flera olika samarbeten. Från augusti 2017 drivs projektet i ett JV med Partners Group.



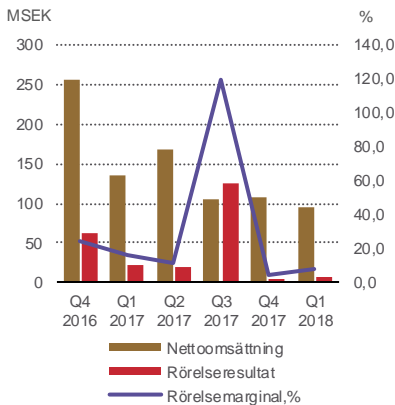
Projektportfölj

SSM:s bostadsprojekt har ett gemensamt geografiskt kriterium: de ligger på bekvämt avstånd till tunnelbane- eller pendeltågsstationer. Helt i linje med vad som efterfrågas av bolagets målgrupp – morgondagens urbaniter.



Kommentarer till resultatutveckling

Nettoomsättning, rörelseresultat, rörelsemarginal



Januari – mars 2018

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick under kvartalet till 95,5 MSEK (136,4). Den lägre omsättningen kan förklaras av en lägre aktivitet i helägda projekt samt att det i jämförelseperioden, helägda projektet Metronomen, från och med tredje kvartalet 2017 har övergått till JV med Partners Group. Omsättningen avser projekten Bromma Tracks 1, The Tube och Kosmopoliten. Produktionsstarten av hyresrättsprojektet Täby Turf har skett i egen regi och ger därmed ingen projektavräkning. Fakturerade entreprenader mot JV-projekt utgjorde 46,9 procent (34,2) av omsättningen och avser projektet Turbinhallen. Bruttomarginalen för kvartalet uppgick till 12,1 procent (17,4). Den lägre bruttomarginalen kan förklaras med en reducerad marginal för egna avräknade projekt mellan perioderna.

Kostnad för försäljning och administration minskade till -11,5 MSEK (-14,9). Föregående års kvartal innehöll en jämförelsestörande post på totalt -3,0 MSEK avseende kostnad för optionsprogram till styrelse och ledning. Åtgärder för att successivt sänka kostnadsmassan har implementerats under fjärde kvartalet 2017 och första kvartalet 2018 vilket har gett kostnadsbesparingar under innevarande kvartal. Vidtagna åtgärder har bland annat inneburit en generell neddragning av antalet konsulter inom produktionsorganisationen och sänkta utvecklingskostnader för projekt som inte är i produktionsfas.

Resultatandel i joint ventures uppgick till 5,2 MSEK (12,4). Den lägre resultatandelen för innevarande period kan huvudsakligen förklaras med ökade kostnader och en lägre avräkning i projektet Metronomen. Den lägre avräkningen följer av tidsförskjutningar i projektet. Resultatpåverkan för innevarande kvartal uppgår till -6,0 MSEK. Övriga resultatandelar avser huvudsakligen projekten West Side Solna och Turbinhallen. JV-projekt redovisas med kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast i SSM:s andel av resultatet. Se även not 5 för resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures.

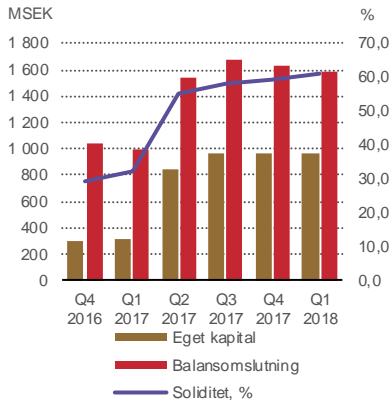
Övrig rörelseintäkt uppgick till 2,6 MSEK (0,0). Rörelseintäkten utgörs av en återföring av den balansförda vinstelimineringen avseende projekt Metronomen.

Koncernens rörelseresultat för kvartalet uppgick till 7,9 MSEK (21,2) vilket huvudsakligen kan förklaras med lägre bruttoresultat och resultatandelar i JV enligt tidigare förklaringsvariabler. Rörelsemarginalen uppgick till 8,3 procent (15,6).

Kvartalets resultat uppgick till 1,6 MSEK (14,4) och har utöver ovan påverkats av ett något lägre finansiellt netto, -6,1 MSEK (-6,9) samt en skattekostnad mellan kvartalen, -0,3 MSEK (-0,0).

Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

Eget kapital, balansomslutning, soliditet



Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen hade SSM 6 775 byggrätter (5 507) i projektportföljen. Av dessa var 1 324 bostäder i produktion. Försäljningsgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 96,4 procent och osålda bostäder till 3,6 procent. Värdet på osålda bostäder i produktion vid utgången av kvartalet uppgår till 135,7 MSEK varav 31,0 MSEK beräknas vara färdigställda under 2018 och 104,7 MSEK under åren 2019 – 2022 med nuvarande produktionsplanering.

Kapitalbindningen i projektfastigheter, joint ventures samt fordringar på joint ventures per 31 mars 2018 var 1 038,0 MSEK (455,8). Ökningen av balansräkningens tillgångssida uppgick till 596,4 MSEK och är främst hänförlig till en ökning i antalet byggrätter, ökning av fordringar på joint ventures och en ökning av likvida medel som en följd av nyemissionen i samband med börsnoteringen i april 2017. Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 964,2 MSEK (317,9) och soliditeten till 60,9 procent (32,2) vilket ger SSM en stabil finansiell ställning. Nettoökningen av det egna kapitalet som en följd av nyemissionen uppgår efter transaktionskostnader till 515,7 MSEK mellan perioderna.

Finansiering och skulder

SSM bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgången på kapital är en grundförutsättning för att kunna vidareutveckla koncernen. Utöver det egna kapitalet använder sig koncernen i dagsläget huvudsakligen av två externa finansieringskällor, obligationslån och lån från kreditinstitut. Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 491,2 MSEK (524,2) varav obligationslånet utgjorde 394,3 MSEK (391,4). Likvida medel uppgick den 31 mars 2018 till 258,7 MSEK (46,1). Ökningen av likvida medel mellan perioderna kan huvudsakligen hänföras till tidigare nämnda nyemission. Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter om 20,0 MSEK (20,0).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari-mars 2018 till -57,1 MSEK (-1,5). Det negativa kassaflödet för innevarande period kan huvudsakligen förklaras med en ökning av koncernens tillgångar i projektfastigheter. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till 5,6 MSEK (-16,3) vilket till stor del kan förklaras med återbetalningar från joint ventures.

Säsongsvariationer

SSM:s verksamhet berörs i mindre omfattning av säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande omsättnings- och resultateffekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Omsättnings- och resultateffekten bör därför bedömas över en längre tidscykel som en tolv månadersperiod.

Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – mars 2018 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till -1,2 MSEK (-1,7).

Tillgångarna utgörs främst av andelar och fordringar på koncernbolag som vid periodens utgång uppgick till 879,7 MSEK (420,1). Eget kapital uppgick per balansdagen till 596,0 MSEK (73,8). Ökningen av eget kapital kan hänföras till tidigare nämnda nyemission.

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 3 personer (3) varav verkställande direktören är en.

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för kvartalet till 73 personer (66) varav 27 personer (24) var kvinnor. Ökningen av antal anställda mellan perioderna är delvis hänförlig till en större projektorganisation men också till en ökning av centrala stödfunktioner.

Transaktioner med närstående

SSM har under kvartalet inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och joint ventures. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerheter

SSM:s verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultattillväxt även beakta riskfaktorerna. De främsta riskerna i koncernens verksamhet utgörs av strategiska risker såsom försämrade makroekonomisk utveckling och marknadsrelaterade risker som minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras SSM mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till koncernens likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med koncernens riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. SSM har en stabil finansiell ställning och goda bankrelationer.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2017 på sidorna 71 – 73 samt i not 15.

Aktier och aktiekapital

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår på balansdagen till 39,3 MSEK fördelat på totalt 39 252 542 registrerade aktier. Det finns ett aktieslag i bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om 1 (1) SEK.

Vid periodens slut innehades aktier motsvarande 68,9 procent av kapital och röster i bolaget av Eurodevelopment Holding AG. Ingen annan ägare ägde mer än 10,0 procent av kapital och röster.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Sollentuna Hills delades upp i två projekt med 94 bostadsrätter respektive 94 hyresrätter. I maj påbörjades konvertering från bokningsavtal till legalt bindande förhandsavtal i bostadsrättsprojektet. Produktion av de båda projekten bedöms kunna påbörjas under 2018.

Koncernledningen utökades med nyrekrytering av Maria Boudrie i rollen som chefsjurist och Christer Ljung i rollen som inköpschef.

Koncernens rapport över totalresultatet

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2018	2017	2017/2018	2017
Nettoomsättning	95,5	136,4	475,3	516,2
Kostnad för produktion och förvaltning	-83,9	-112,6	-419,5	-448,2
Bruttoresultat	11,6	23,8	55,7	68,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-11,5	-14,9	-70,3	-73,8
Resultatandel i joint ventures	5,2	12,4	42,4	49,5
Övrig rörelseintäkt	2,6	-	129,1	126,5
Rörelseresultat	7,9	21,2	156,9	170,2
Finansiella intäkter	4,0	3,8	13,5	13,3
Finansiella kostnader	-10,1	-10,6	-43,7	-44,2
Finansiella poster – netto	-6,1	-6,9	-30,2	-31,0
Resultat före skatt	1,8	14,4	126,7	139,2
Inkomstskatt	-0,3	-0,0	-0,3	-0,1
PERIODENS RESULTAT	1,6	14,4	126,4	139,2
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	1,6	14,4	126,4	139,1
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT	1,6	14,4	126,4	139,2
Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK)	0,04	0,48	3,22	3,78
Antal aktier vid periodens slut	39 252 542	30 100 000	39 252 542	39 252 542
Genomsnittligt antal aktier under perioden	39 252 542	30 100 000	39 252 542	36 820 223

I koncernen finns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Dataprogram	0,9	1,1	0,9
Summa immateriella tillgångar	0,9	1,1	0,9
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	0,4	0,4	0,5
Summa materiella anläggningstillgångar	0,4	0,4	0,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Innehav i joint ventures	212,1	199,5	206,8
Fordringar hos joint ventures	210,8	73,6	212,5
Övriga långfristiga fordringar	136,6	145,3	135,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	559,4	418,4	554,5
Summa anläggningstillgångar	560,8	419,9	555,9
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projektfastigheter	432,5	182,7	396,8
Färdigställda bostäder	31,1	-	31,1
Summa varulager	463,6	182,7	427,9
<i>Övriga omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	6,7	12,7	19,3
Upparbetade ej fakturerade intäkter	74,7	68,0	70,9
Fordringar hos joint ventures	151,6	-	131,2
Skattefordringar	1,2	0,5	0,5
Övriga fordringar	49,5	235,2	101,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,7	21,7	8,7
Likvida medel	258,7	46,1	310,2
Summa omsättningstillgångar	1 022,6	567,0	1 070,1
SUMMA TILLGÅNGAR	1 583,3	986,9	1 626,0

Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	39,3	30,1	39,3
Övrigt tillskjutet kapital	506,5	-	506,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat	418,4	287,8	416,8
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	964,1	317,9	962,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	964,2	317,9	962,6
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	394,3	391,4	393,5
Skulder till kreditinstitut	97,0	132,8	97,1
Övriga långfristiga skulder	0,5	-	0,7
Avsättningar	12,1	14,4	12,5
Uppskjutna skatteskulder	0,5	1,1	0,5
Summa långfristiga skulder	504,3	539,7	504,3
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till joint ventures	0,1	-	0,1
Leverantörsskulder	39,5	50,8	66,8
Avsättningar	4,5	2,7	4,3
Aktuella skatteskulder	1,6	1,3	2,0
Övriga skulder	36,8	52,1	59,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32,3	22,3	26,8
Summa kortfristiga skulder	114,9	129,3	159,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 583,3	986,9	1 626,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa		
Eget kapital 2017-01-01	30,1		271,2	301,3	0,0	301,3
Totalresultat						
Periodens resultat			14,4	14,4	-	14,4
Summa totalresultat			14,4	14,4	-	14,4
Transaktioner med aktieägare						
Aktierelaterade ersättningar			2,3	2,3		2,3
Summa transaktioner med aktieägare			2,3	2,3	-	2,3
EGET KAPITAL 2017-03-31	30,1		287,8	317,9	0,0	317,9
Eget kapital 2017-01-01	30,1		271,2	301,3	0,0	301,3
Totalresultat						
Årets resultat			139,1	139,1	0,0	139,2
Summa totalresultat			139,1	139,1	0,0	139,2
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission vid börsnotering	9,2	530,8		540,0		540,0
Transaktionskostnader vid IPO		-24,3		-24,3		-24,3
Aktierelaterade ersättningar			6,5	6,5	-	6,5
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,5	6,5	522,2	-	522,2
EGET KAPITAL 2017-12-31	39,3	506,5	416,8	962,6	0,1	962,6
Eget kapital 2018-01-01	39,3	506,5	416,8	962,6	0,1	962,6
Totalresultat						
Periodens resultat			1,6	1,6	-	1,6
Summa totalresultat			1,6	1,6	-	1,6
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-03-31	39,3	506,5	418,4	964,1	0,1	964,2

Koncernens kassaflödesanalys

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2018	2017	2017/2018	2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Rörelseresultat	7,9	21,2	156,9	170,2
Ej likviditetspåverkande poster	-2,1	3,1	-122,4	-117,2
Upparbetad vinst i joint ventures	-5,2	-12,4	-42,4	-49,5
Erhållen utdelning från joint ventures	-	-	42,0	42,0
Erhållen ränta	0,1	0,0	0,6	0,5
Utbetald ränta	-9,4	-8,6	-42,8	-42,0
Utbetalda inkomstskatter	-0,7	-0,3	-1,0	-0,6
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-9,4	3,0	-9,1	3,3
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Minskning/ökning av projektfastigheter	-39,5	71,8	-388,4	-277,1
Minskning/ökning av kundfordringar	12,6	16,6	6,1	10,1
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	22,9	-76,6	150,6	51,2
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-27,3	7,5	-58,2	-23,4
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-16,5	-23,9	44,0	36,5
Summa förändring av rörelsekapital	-47,7	-4,5	-245,9	-202,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-57,1	-1,5	-255,0	-199,3
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-0,2	-	-1,1	-0,8
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-	-0,5	-0,5
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-39,5	-148,7	-188,2
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	5,9	23,3	137,2	154,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5,6	-16,3	-13,0	-34,9
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Tillskott av kapital	-	-	515,7	515,7
Ökning av långfristiga skulder	-	-	64,9	64,9
Amortering av långfristiga skulder	-0,1	-	-100,1	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,1	-	480,5	480,6
Minskning/ökning av likvida medel	-51,5	-17,8	212,5	246,3
Likvida medel vid periodens början	310,2	63,9	46,1	63,9
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	258,7	46,1	258,7	310,2

Moderbolagets rapport över totalresultatet

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2018	2017	2017/2018	2017
Nettoomsättning	5,0	5,0	21,3	21,3
Bruttoresultat	5,0	5,0	21,3	21,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-5,8	-6,1	-40,6	-40,9
Rörelseresultat	-0,8	-1,1	-19,4	-19,6
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-	20,0	20,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8,6	8,1	37,3	36,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9,0	-8,7	-36,0	-35,7
Resultat efter finansiella poster	-1,2	-1,7	1,9	1,4
Skatter	-	-	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT	-1,2	-1,7	1,9	1,4

I moderbolaget finns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning

(MSEK)	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	472,3	92,3	472,3
Fordringar hos koncernföretag	407,4	327,8	402,8
Spärrade likvida medel	3,0	-	3,0
Summa anläggningstillgångar	882,7	420,1	878,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	55,5	45,0	51,4
Skattefordringar	0,9	0,0	0,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,7	10,3	1,8
Kassa och bank	61,2	3,9	80,6
Summa omsättningstillgångar	124,4	59,3	134,1
SUMMA TILLGÅNGAR	1 007,1	479,4	1 012,2
(MSEK)	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	39,3	30,1	39,3
Överkursfond	506,5	-	506,5
Aktierelaterade ersättningar	4,6	-	4,6
Fritt eget kapital	46,8	45,4	45,4
Periodens resultat	-1,2	-1,7	1,4
Summa eget kapital	596,0	73,8	597,2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	394,3	391,4	393,5
Summa långfristiga skulder	394,3	391,4	393,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	2,6	0,5	3,0
Övriga skulder	0,7	6,2	4,9
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	13,5	7,5	13,7
Summa kortfristiga skulder	16,8	14,2	21,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 007,1	479,4	1 012,2

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa
Eget kapital 2017-01-01	30,1		45,4	75,5
Totalresultat				
Periodens resultat			-1,7	-1,7
Summa totalresultat			-1,7	-1,7
Transaktioner med aktieägare				
Summa transaktioner med aktieägare			-	-
EGET KAPITAL 2017-03-31	30,1		43,7	73,8
Eget kapital 2017-01-01	30,1		45,4	75,5
Totalresultat				
Årets resultat			1,4	1,4
Summa totalresultat			1,4	1,4
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission vid börsnotering	9,2	530,8		540,0
Transaktionskostnader vid IPO		-24,3		-24,3
Aktierelaterade ersättningar			4,6	4,6
Summa transaktioner med aktieägare	9,2	506,5	4,6	520,3
EGET KAPITAL 2017-12-31	39,3	506,5	51,4	597,2
Eget kapital 2018-01-01	39,3	506,5	51,4	597,2
Totalresultat				
Periodens resultat			-1,2	-1,2
Summa totalresultat			-1,2	-1,2
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2018-03-31	39,3	506,5	50,3	596,0



Moderbolagets kassaflödesanalys

(MSEK)	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2018	2017	2017/2018	2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>				
Rörelseresultat	-0,8	-1,1	-19,4	-19,6
Ej likviditetspåverkande poster	-	-	4,6	4,6
Erhållen ränta	8,6	8,1	37,3	36,8
Utbetald ränta	-8,3	-8,7	-32,4	-32,8
Betalda inkomstskatter	-0,7	-	-0,8	-0,1
Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet	-1,1	-1,7	-10,7	-11,2
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>				
Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar	-8,9	-6,6	-7,0	-4,6
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-0,4	-1,4	2,1	1,2
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-4,4	-0,2	0,5	4,6
Summa förändring av rörelsekapital	-13,7	-8,2	-4,3	1,2
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-14,9	-9,9	-15,0	-10,1
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-4,6	2,9	-442,6	-435,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4,6	2,9	-442,6	-435,2
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>				
Tillskott av kapital	-	-	515,7	515,7
Ökning av långfristiga skulder	-	0,7	-0,7	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	0,7	514,9	515,7
Minskning/ökning av likvida medel	-19,4	-6,3	57,3	70,4
Likvida medel vid periodens början	80,6	10,2	3,9	10,2
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	61,2	3,9	61,2	80,6

Not 1 Allmän information

SSM Holding AB (publ), org nr 556533–3902 är moderbolag i koncernen SSM. SSM har sitt säte i Stockholm med adress Torsgatan 13, 111 23 Stockholm, Sverige.

Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. SSM förvärvar, utvecklar, säljer och producerar bostäder inom Storstockholmsområdet.

Samtliga belopp redovisas i miljoner kronor (MSEK) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande;

SSM Holding AB (publ) tillämpar IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Moderbolagets redovisning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

Viktiga uppskattningar och bedömningar;

För information om viktiga uppskattningar och bedömningar som ledningen gör vid upprättande av koncernens finansiella rapporter hänvisas till not 2 i årsredovisningen för 2017.

Effekter av nya IFRS standards;

IFRS 9, Finansiella instrument, tillämpas från 1 januari 2018. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Tillämpningen av IFRS 9 har i linje med tidigare analys har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, tillämpas från 1 januari 2018 och är ett nytt regelverk för fastställande av åtaganden och transaktionspris samt när ett företag ska redovisa intäkter. Koncernens väsentliga intäktsflöden och avtal har kartlagts varvid konstaterats att kontroll främst överförs vid en tidpunkt; vid leverans av vara. Bolaget tillämpar standarden retroaktivt. I linje med tidigare analys har införandet av standarden inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering, utöver tillkommande upplysningskrav.

IFRS 16, Leasing, kommer att tillämpas för räkenskapsåret som påbörjas den 1 januari 2019. Standarden kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Koncernen har påbörjat en utvärdering av effekterna av IFRS 16 och analysen av effekter på bolagets finansiella rapportering kommer att färdigställas under 2018.

Not 3 Finansiella instrument – verkligt värde

Upplysning om verkligt värde på utlåning och upplåning. Redovisade belopp och verkligt värde för långfristig upplåning är som följer:

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en diskonteringsränta motsvarande bedömd effektivränta för alternativ upplåning och klassificeras i nivå 2 i verkligt värdehierarkin, se not Finansiella instrument per kategori i årsredovisning. Differensen mellan redovisat värde och verkligt värde består av till respektive kredit hänförliga transaktionskostnader, periodiserade över kreditens löptid.

Det har inte skett några värdeöverföringar mellan nivåer och värderingskategorier under perioden.

Redovisat värde	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Obligationslån	394,3	391,4	393,5
Skulder till Kreditinstitut	97,0	132,8	97,1
Övriga långfristiga skulder	0,5	-	0,7
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	491,7	524,2	491,3

Verkligt värde	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Obligationslån	400,0	400,0	400,0
Skulder till Kreditinstitut	97,2	133,0	97,2
Övriga långfristiga skulder	0,5	-	0,7
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	497,7	533,0	497,9

Not 4 Nettoomsättning och större kunder

Koncernövergripande information. Uppdelning av intäkterna från alla produkter och tjänster:

Analys av intäkter per intäktsslag	Jan-mar		
	2018	2017	2017
Projektintäkter entreprenader	77,6	126,7	481,5
Försäljning övriga byggtjänster	12,4	7,7	21,7
Försäljning övriga byggvaror	1,0	0,3	1,8
Övriga intäkter	4,6	1,7	11,1
TOTAL	95,5	136,4	516,2
Totala intäkter från större kunder	86,7	115,7	446,7
Antal större kunder (>10 % av intäkter)	4	3	4

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna härrör sig i sin helhet från kunder i Sverige.

Not 5 Innehav i joint ventures

Informationen nedan visar beloppen som de presenteras i joint venture bolagens redovisningar med justeringar för skillnader i redovisningsprinciper i koncernen och JV-bolagen.

ALECTA

Konsoliderad andel utgör 30,0%

	Jan-mar	
	2018	2017
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	45,8	95,2
Kostnad för produktion och förvaltning	-33,4	-80,8
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,0
Rörelseresultat	12,4	14,4
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	1,9	7,6
Finansiella kostnader	-0,4	-1,2
Resultat före skatt	14,0	20,8
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	14,0	20,8
Balansräkning i sammandrag	2018-03-31	2017-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	61,8	107,8
Övriga omsättningstillgångar	73,6	244,2
Summa omsättningstillgångar	135,4	352,0
Kortfristiga skulder	-19,4	-55,7
Summa kortfristiga skulder	-19,4	-55,7
Anläggningstillgångar	185,4	146,3
Långfristiga finansiella skulder	-56,1	-115,6
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	129,3	30,7
NETTOTILLGÅNGAR	245,3	327,0

STUDENT HILL

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-mar	
	2018	2017
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	-	3,1
Kostnad för produktion och förvaltning	-1,6	-1,3
Övriga rörelsekostnader	-	-0,0
Rörelseresultat	-1,6	1,8
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-0,0	-0,1
Resultat före skatt	-1,6	1,7
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-1,6	1,7
Balansräkning i sammandrag	2018-03-31	2017-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	4,5	0,1
Övriga omsättningstillgångar	16,0	15,1
Summa omsättningstillgångar	20,5	15,1
Kortfristiga skulder	-19,1	-8,7
Summa kortfristiga skulder	-19,1	-8,7
Anläggningstillgångar	0,9	0,9
Långfristiga finansiella skulder	-1,2	-0,1
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-0,3	0,8
NETTOTILLGÅNGAR	1,0	7,1

PROFI Turbinhallen

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-mar	
	2018	2017
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	20,7	17,3
Kostnad för produktion och förvaltning	-1,9	-8,0
Övriga rörelsekostnader	-0,0	-0,0
Rörelseresultat	18,8	9,3
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	1,0	1,0
Finansiella kostnader	-1,8	-1,4
Resultat före skatt	17,9	8,9
Skatt på årets resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	17,9	8,9

Balansräkning i sammandrag

	2018-03-31	2017-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	0,0	0,1
Övriga omsättningstillgångar	318,8	70,1
Summa omsättningstillgångar	318,8	70,1
Kortfristiga skulder	-153,7	-0,0
Summa kortfristiga skulder	-153,7	-0,0
Anläggningstillgångar	0,1	140,0
Långfristiga finansiella skulder	-	-96,8
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	0,1	43,2
NETTOTILLGÅNGAR	165,1	113,3

PARTNERS GROUP

Konsoliderad andel utgör 50,0%

	Jan-mar	
	2018	2017
Resultaträkning i sammandrag		
Nettoomsättning	13,6	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-23,2	-
Övriga rörelsekostnader	-3,1	-
Rörelseresultat	-12,8	-
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	0,0	-
Finansiella kostnader	-0,2	-
Resultat före skatt	-13,0	-
Skatt på årets resultat	0,8	-
PERIODENS RESULTAT	-12,1	-

Balansräkning i sammandrag	2018-03-31	2017-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	7,9	-
Övriga omsättningstillgångar	178,7	-
Summa omsättningstillgångar	186,6	-
Kortfristiga skulder	-96,7	-
Summa kortfristiga skulder	-96,7	-
Anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-	-
Övriga långfristiga skulder	-0,2	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-0,2	-
NETTOTILLGÅNGAR	89,7	-

PROFI Bromma Square

Konsoliderad andel utgör 50,0%

Jan-mar

Resultaträkning i sammandrag	2018	2017
Nettoomsättning	5,1	4,8
Kostnad för produktion och förvaltning	-1,4	-1,1
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-0,5
Rörelseresultat	3,4	3,1
Av- och nedskrivningar	-	-
Finansiella intäkter	-	0,0
Finansiella kostnader	-2,4	-0,4
Resultat före skatt	1,0	2,7
Skatt på årets resultat	-0,3	-1,1
PERIODENS RESULTAT	0,7	1,6

Balansräkning i sammandrag	2018-03-31	2017-03-31
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	13,4	9,7
Övriga omsättningstillgångar	3,3	2,6
Summa omsättningstillgångar	16,7	12,3
Kortfristiga skulder	-8,8	-11,7
Summa kortfristiga skulder	-8,8	-11,7
Anläggningstillgångar	252,4	250,0
Långfristiga finansiella skulder	-245,9	-159,3
Övriga långfristiga skulder	-2,7	-2,4
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	3,9	88,3
NETTOTILLGÅNGAR	11,8	88,9

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i SSM Fastigheter AB pantsatts, det koncernmässiga värdet uppgår till 368,1 MSEK (244,1). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 97,2 MSEK (33,0) och företagsinteckningar till ett belopp om 23,7 MSEK (23,7). Reversfordran om 0,0 MSEK (60,9) har lämnats som säkerhet för lån hos kreditinstitut.

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 304,2 MSEK (894,7) och för joint ventures 10,3 MSEK (77,4). Därutöver föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal samt avtal om att förvärva osålda lägenheter i färdigställd produktion. SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

Styrelsens underskrifter

Styrelsens och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står för.

Stockholm den 14 maj 2018

Anders Janson
Styrelseordförande

Bo Andersson
Ledamot

Per Berggren
Ledamot

Sheila Florell
Ledamot

Ulf Morelius
Ledamot

Ulf Sjöstrand
Ledamot

Jonas Wikström
Ledamot

Mattias Roos
VD & koncernchef

Granskning av revisorer

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Definitioner



Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

Balansomslutning

Summa tillgångar.

Bokad lägenhet

Antal lägenheter som bokats med bokningsavtal där köparen även betalat bokningsavgift.

Bruttomarginal

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Bruttoresultat

Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.

Eget kapital per aktie

Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder vid periodens utgång.

Nettoomsättning joint ventures

Total nettoomsättning i joint ventures.

Nettoomsättning inklusive joint ventures

Nettoomsättning för koncernen samt nettoomsättning för joint ventures.

Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Rörelseresultat

Resultat före finansiella poster.

Skuldsättningsgrad

Totala skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Utdelning per aktie, SEK

Utdelning i svenska kronor i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

Antal anställda

Antal kontrakterade anställda vid periodens slut.

Antal lägenheter i produktion

Antal lägenheter som har byggstartats och inte avslutats.

Antal byggstartade lägenheter

Antal lägenheter som under perioden börjat avräknas.

Antal avslutade lägenheter

Antal lägenheter i projekt som slutavräknats under perioden.

Projektoptimering

Förändringar i antal byggrätter som skett under perioden i bolagets sedan tidigare förvärvade projekt.

Byggrätt

Prognosen för senaste period över hur många lägenheter som kan utvecklas inom bolagets projekt.

Projekt

Ett projekt uppstår när bolaget förvärvat eller avtalat om tvingande förvärv eller option på att få direkt eller indirekt förvärva en fastighet avsedd att utvecklas till bostäder.

Ackumulerat antal sålda lägenheter

Totalt antal lägenheter i produktion som är sålda med förhandsavtal eller upplåtelseavtal till en bostadsrättsförening eller till en kommersiell fastighetsägare.

Sålda lägenheter

Antal lägenheter som sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

Såld andel i produktion

Ackumulerat antal sålda lägenheter i förhållande till antal lägenheter i produktion.

SSM tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns på www.ssmlivinggroup.com.



SSM Holding

I korthet

SSM producerar prisvärda och funktionssmarta bostäder med attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen till bolagets målgrupp – morgondagens urbaniter. Bolagets vision är en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt och bolaget har som målsättning att producera 60 procent bostadsrätter, 30 procent hyresrätter och 10 procent studentbostäder. SSM är den ledande bostadsutvecklare i sin nisch inom Storstockholmsområdet och har cirka 6 700 byggrätter i sin projektportfölj. SSM har som målsättning att årligen succesivt utöka antalet produktionsstarter för att uppnå produktionsstart av minst 2 000 bostäder per 2022. SSM noterades på Nasdaq Stockholm (Mid-Cap) den 6 april 2017.

Finansiella mål & utdelningspolicy

SSM:s finansiella mål syftar till att bibehålla en långsiktig stabil lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning.

- Rörelsemarginal >20 procent
- Soliditet >30 procent
- Räntabilitet på eget kapital >25 procent
- Räntetäckningsgrad >2 ggr

SSM:s utdelningsmål syftar till att säkra såväl ägarnas avkastning på insatt kapital som bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten.

- Utdelning >30 procent av resultat efter skatt

Kommande rapporteringstillfällen

Årsstämma 2017	15 maj 2018
Delårsrapport Q2 2018	28 augusti 2018
Delårsrapport Q3 2018	14 november 2018

SSM:s finansiella rapporter finns att ladda ner från www.ssmlivinggroup.com.

Kontaktinformation

Mattias Roos, VD & koncernchef
E-post: mattias.roos@ssmliving.se
@RoosMattias

Ann-Charlotte Johansson
Kommunikations- & IR-chef

E-post: ann-charlotte.johansson@ssmliving.se
Tel: +46 (0)761-65 17 71
@AnnCharlotteSSM

Informationen i denna rapport är sådan information som SSM Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och den svenska lagen om värdepappersmarknad. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 maj 2018 kl 07:30 CET.

SSM
www.ssmlivinggroup.com

